

TESIS

**KEBERADAAN SURAT KEPUTUSAN PEMBERIAN HAK
DALAM PERMOHONAN HAK MILIK ATAS TANAH
NEGARA**



Oleh :

HANNY OLIVIA, S.H

Nim : 030110143 - N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2004

J. R. F. I. -

**KEBERADAAN SURAT KEPUTUSAN PEMBERIAN HAK
DALAM PERMOHONAN HAK MILIK ATAS TANAH
NEGARA**

T E S I S

**Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Dalam Program Studi Magister Kenotariatan Pada
Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**

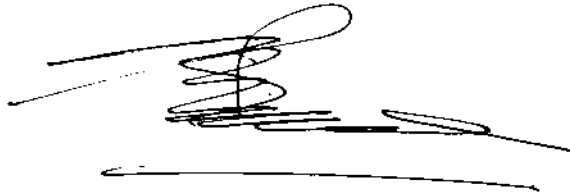
Oleh .

**HANNY OLIVIA. S.H
Nim : 030110143 - N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

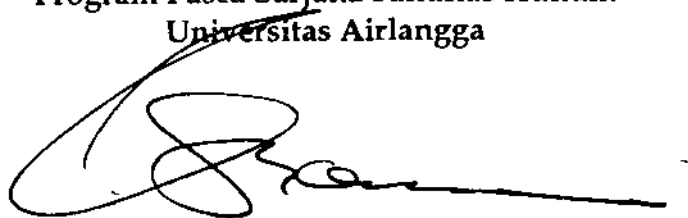
Tesis ini telah disetujui
Tanggal Desember 2004

Oleh :
Pembimbing



Eman Ramelan. S.H.,M.S.
Nip. 131 286 715

Mengetahui
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum
Universitas Airlangga



Prof. Dr. H. Moch. Isaeni, S.H.,M.S
Nip. 130 504 270

Telah Diuji Tanggal 16 Februari 2004

Panitia Pengujian Tesis

Ketua : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.

Anggota : Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S.

: Eman Ramelan, S.H., M.S.

Daftar Isi

	Halaman
Lembar Pengesahan	i
Abstrak	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	vi
 Bab I : Pendahuluan.	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	9
1.3. Kajian Pustaka	9
1.4. Tujuan dan manfaat penulisan	13
1.5. Metode Penelitian	14
1.6. Pertanggungjawaban Sistematika	16
 Bab II : Keberadaan SK. Gubernur tentang Surat Keputusan Pemberian Hak dalam Pemberian Hak Milik Atas Tanah.	
2.1. Perolehan Hak Milik Melalui Penetapan Pemerintah	18
2.2. Sk. Gubernur tentang Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai dasar perolehan Hak Milik Atas Tanah	34
 Bab III : Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak untuk mendapatkan Hak Milik Atas Tanah.	
3.1. Kewajiban yang harus dipenuhi untuk memperoleh Hak Milik	52
3.2. Akibat Hukum pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak	61
 Bab IV : Penutup	
4.1 Kesimpulan	67
4.2 Saran	68
 Daftar Bacaan	
Lampiran	

I

ABSTRAK

Setiap orang berhak mengajukan permohonan untuk memiliki hak milik atas tanah kepada Negara, akan tetapi dikabuikan atau ditolaknya permohonan itu adalah wewenang Pemerintah melalui jabatannya tersebut yang akan mengambil keputusan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kewenangan pemberian hak atas tanah pada masa berlakunya UUPA diatur dalam PMDN 6/72 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah juncto PMDN 5/73 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah yang kemudian diganti dan diperbaharui dengan PMA 3/99 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara juncto PMA 9/99 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Apabila dalam hal permohonan haknya diterima oleh pemerintah dengan mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), maka sipemohon diwajibkan untuk mendaftarkan SKPH tersebut dengan memenuhi kewajiban-kewajiban yang terdapat pada SKPH maupun yang ada pada peraturan pemerintah yang mengatur untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut dengan Sertipikat.

Kata Pengantar

Puji Syukur saya panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan tuntunanNya, sehingga saya dapat menyelesaikan Tesis ini dengan Judul Keberadaan Surat Keputusan Pemberian Hak Dalam Permohonan Hak Milik Atas Tanah Negara.

Tesis ini merupakan salah satu kewajiban yang harus dilaksanakan dan merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatar Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Didalam penyelesaian tesis ini sudah tentu banyak mendapatkan bantuan dan pengarahan dari berbagai pihak, oleh karena itu, pada kesempatan ini saya menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi tingginya kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. H. moch. Isnaeni, S.H., M.S. ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Bapak Eman Ramelan, S.H., M.S. selaku Dosen Pembimbing Tesis.
3. Mama, Papa, Suami, Adik-adik saya yang telah memberi bantuan moral maupun materiil sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini.
4. Teman-teman saya yang turut serta memberikan dorongan semangat hingga tesis ini selesai.

5. Serta semua yang mengasihi dan yang selalu mendoakan saya dalam setiap hal yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu namanya.

Terima kasih atas apa yang telah diberikan kepada saya, dan saya berdoa agar kiranya semua kebaikan yang diberikan kepada saya biarlah Tuhan saja yang membalasnya, dan saya juga mohon maaf apabila selama pembuatan tesis ini banyak kekurangan dan kesalahan yang saya perbuat.

Harapan saya semoga tesis ini bermanfaat bagi yang membacanya terutama almamater tercinta Universitas Airlangga Surabaya.

Surabaya Desember 2004

Penyusun

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.

Masalah tanah merupakan salah satu permasalahan pokok bagi pembangunan negara maupun bagi penduduk negara itu. Oleh karena itu usaha pemecahannya akan sangat menentukan berhasil atau tidaknya tujuan Nasional yaitu menciptakan masyarakat adil dan makmur.

Manusia mempunyai hubungan yang erat sekali dengan tanah, mulai manusia dilahirkan sampai meninggal dunia, hal itu terjadi karena tanah merupakan sumber penghidupan dan kehidupan bagi manusia, sehingga tanpa adanya tanah sulit dibayangkan manusia dapat menjalankan kehidupannya.

Terlebih-lebih bagian terbesar rakyat masih hidup dengan mengandalkan kelapangan tanah untuk usaha pertanian, dan dikota-kota besar tuntutan akan tempat tinggal bagi rakyat sangat besar.

Oleh karena itu wajar jika tuntutan perolehan maupun pemberian Hak Atas Tanah terus dilakukan sebagai bagian dari

tuntutan akan keadilan, dan tuntutan keadilan merupakan suatu keharusan yang harus diperjuangkan.

Dalam proses pemberian Hak Atas Tanah, harus diperhatikan segala aspek yang terkait dengan pertanahan, diantaranya adalah aspek sosial, ekonomi, politis, yuridis psikologi dan magis religius.

Karena pentingnya peran tanah bagi kehidupan manusia, maka sering timbul masalah tanah baik dari segi perolehan, kepemilikan dan pemanfaatannya, sehingga dalam pemecahan berbagai masalah yang berkenaan dengan tanah tersebut bukan saja harus mengindahkan prinsip-prinsip hukum akan tetapi juga harus memperhatikan azas ketertiban, keamanan serta azas kemanusiaan agar masalah pertanahan tersebut tidak meresahkan masyarakat.

Dengan memperhatikan kepentingan-kepentingan tersebut sebagai realisasinya maka pada tanggal 24 September 1960 Pemerintah mengundangkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau biasa disebut dengan UUPA yang merupakan pelaksanaan pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945.

UUPA sendiri telah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang tertuju pada

bidang pertanahan khususnya mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah secara sah.

Adanya kepastian hukum hak atas tanah itu akan memberikan kejelasan tentang :¹

- a. kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut juga kepastian mengenai subyek hak;
- b. kepastian mengenai letak dan batas-batas luasnya, dibebani hak-hak lain atau disebut juga kepastian mengenai obyek hak.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi Warga Negara Indonesia yang memiliki atau menguasai sebidang tanah, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian tentang haknya tersebut.

Sebagai aturan pelaksanaan dari Pasal 19 ayat (1) UUPA, dikeluarkanlah Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

¹ Sudjitno, Prona, Edisi I, Cet 1, Liberti Yogyakarta, 1987.

Penerapan Peraturan Pemerintah tersebut untuk menyediakan dasar hukum yang kuat dan selalu sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan pembangunan bagi pelaksanaan administrasi pertanahan serta memberi kepastian hukum pada masyarakat mengenai Hak Atas Tanahnya.

Hingga saat ini masih banyak tanah-tanah yang belum terdaftar, padahal sebagaimana diketahui terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang akan diakhiri dengan terbitnya sertipikat (hak atas tanah) sehingga ada 3 (tiga) pihak yang akan memetik manfaatnya yaitu :

1. Pemegang Hak Atas Tanah, yakni untuk keperluan pembuktian penguasaan hak atas tanahnya;
2. Pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli atau calon kreditur, untuk memperoleh keterangan tentang tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukumnya;
3. Pemerintah, untuk mendukung tertib administrasi dan kebijakan pertanahan.

Dengan adanya pendaftaran tanah yang diadakan Pemerintah tersebut, maka diharapkan tidak ada lagi tanah-tanah yang tidak bertuan dan masyarakat dapat memanfaatkan tanah yang

dimilikinya untuk memenuhi kebutuhan hidup sendiri serta terciptanya tertib pertanahan di Indonesia.

Pada kesempatan kali ini dibahas mengenai Hak Milik atas tanah yang merupakan salah satu hak atas tanah yang terdapat dalam UUPA.

Pemerintah mengakui adanya Hak Milik atas tanah sebagai suatu hak yang sifatnya turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah.

Pengakuan tentang adanya Hak Milik atas tanah ini adalah untuk menyatakan bahwa UUPA masih mengakui adanya hak perseorangan atas tanah dan pengakuan ini adalah dari tindakan yang telah diambil dan ditempuh oleh Pemerintah.

Secara khusus pengaturan mengenai Hak Milik atas tanah dalam UUPA dijumpai dalam Bagian III Bab II Pasal 20 sampai dengan pasal 27, yang memuat prinsip-prinsip umum tentang hak milik atas tanah.

Setiap orang berhak untuk mengajukan permohonan untuk memiliki hak milik atas tanah kepada Negara (dalam hal ini Pemerintah melalui jabatannya), akan tetapi dikabulkan atau ditolaknya permohonan itu adalah wewenang Pemerintah melalui

jabatannya tersebut yang akan mengambil keputusan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara (selanjutnya disebut PMA 3/1999) juncto peraturan mengenai Tata Cara Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 (selanjutnya disebut PMA 9/1999).

Seseorang yang memohon hak atas tanah adalah orang yang mempunyai hubungan hukum atau kepentingan atas tanah tersebut dan juga harus mengetahui secara pasti tanah yang akan dimohon olehnya, tidak hanya secara fisik tetapi juga harus mengetahui status tanah itu.

Apabila semua ketentuan yang diperlukan dalam proses permohonan hak milik telah lengkap dan tidak ada keberatan untuk meluluskan permohonan yang bersangkutan, sedangkan wewenang untuk memutuskan ada pada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional atau pada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional, maka pejabat tersebut diatas segera mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) atas tanah yang dimohon itu.

Setelah diterbitkannya SKPH atas tanah yang dimohon, maka pemohon harus memenuhi beberapa kewajiban yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan mendaftarkan perolehan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan menunjukkan bukti-bukti yaitu SKPH dan pembayaran-pembayaran kewajiban tersebut.

Kemudian SKPH tersebut dicatat dalam daftar khusus yang disediakan untuk itu dan diberi nomor urut, pada saat itulah lahirnya hak atas tanah tersebut.

Setelah lahir hak atas tanah tersebut, salinan buku tanah disatukan dengan Surat Ukur atau Gambar Situasi tanah itu dan diberi sampul khusus, yang disebut Sertipikat , dan sertipikat tersebut diserahkan kepada pemegang hak sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah yang dimohonkannya tersebut.

Sebelum berlakunya PMA 3/1999 juncto PMA 9/1999, ada sebuah produk yang muncul dengan sebutan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I atau biasa disebut SK Gubernur tentang pemberian Hak Milik atas tanah kepada perorangan.

Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertipikat SK Gubernur tersebut harus didaftarkan ke kantor pendaftaran tanah sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan serta dipenuhinya beberapa syarat atau ketentuan yang tercantum dalam SK Gubernur tersebut.

Yang menjadi permasalahan disini adalah, dengan diberlakukannya PMA 3/1999 juncto PMA 9/1999, semua peraturan yang ada sebelumnya dinyatakan tidak berlaku lagi, sehingga SK Gubernur yang ada dan yang belum didaftarkan, secara Yuridis tidak berlaku lagi.

Namun kenyataan dalam masyarakat lain lagi, masyarakat beranggapan bahwa SK Gubernur tersebut sudah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, dan karena sudah memiliki bukti tersebut mereka beranggapan pula telah memiliki hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut, saya tertarik untuk mengkaji permasalahan diatas dengan judul "KEBERADAAN SKPH DALAM PERMOHONAN HAK MILIK ATAS TANAH NEGARA"

1.2 Rumusan Masalah.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas yang berkaitan dengan judul tersebut, maka pada tulisan ini permasalahan yang akan dibahas adalah :

- a. Bagaimana keberadaan SK Gubernur terhadap SKPH dalam pemberian Hak Milik Atas Tanah.
- b. Apakah akibat hukum dari pendaftaran tanah.

1.3 Kajian Pustaka.

Kajian kepustakaan merupakan upaya untuk memberikan penjelasan secara sistematis berdasarkan teori normatif tentang sesuatu permasalahan hukum diatas sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan pemerintah yang terkait dengan masalah pertanahan di Indonesia.

Landasan yuridis penguasaan tanah oleh negara terletak pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam UUPA, pendirian mana dapat dijumpai dalam memori penjelasan umum UUPA serta penjelasan pasal-pasal yang terkandung didalamnya.

Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara.

Perkataan “dikuasai” disini berarti memberi wewenang kepada negara pada tingkatan tertinggi sesuai pasal 2 ayat (2) UUPA untuk :²

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dari dasar hak menguasai negara ditentukan dan diatur adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan

² R.Soedargo, Perundang-undangan Agraria I, Eresco, Bandung – Jakarta, 1961, h. 3.

dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Hak Atas Tanah ialah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³

Menurut UUPA hak-hak atas tanah dapat dibedakan atas 3 golongan yaitu :

- a. hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu : Hak Milik (diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 27), Hak Guna Usaha (diatur dalam pasal 28 sampai dengan pasal 34), Hak Guna Bangunan (diatur dalam pasal 35 sampai dengan pasal 40), Hak Pakai (diatur dalam pasal 41 sampai dengan pasal 43), Hak Sewa untuk Bangunan (diatur dalam pasal 44 sampai dengan pasal 45);

³ Sudargo Gautama dengan bantuan Ny. G. Sukandar Badwi, Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung, 1973, h 76.

- b. hak yang bersifat sementara yaitu : Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian;
- c. hak yang ditentukan kemudian oleh undang-undang.

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA.

Dalam pelaksanaannya, Negara dalam hal ini Pemerintah selaku badan penguasa atas tanah berkenaan dengan pemberian hak-hak atas tanah berdasarkan PMA 3/1999 yang dibantu oleh Kepala Badan Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan serta tata cara permohonannya diatur dalam PMA 9/1999.

Setelah diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak, maka segera didaftarkan di kantor pertanahan untuk segera diterbitkan sertifikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri



Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997.

1.4 Tujuan dan Manfaat Penulisan.

Tujuan.

- a. untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan Hak Milik dan terjadinya hak milik yang berasal dari Tanah Negara serta mengetahui apa dan bagaimana SK. Gubernur itu.
- b. Untuk mengetahui bagaimana prosedur dan tata cara pendaftaran SKPH dalam memperoleh Hak Milik Atas Tanah sampai dengan terbitnya Sertipikat.

Manfaat.

- Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat menjadi kajian yang lebih mendalam guna pengembangan ilmu hukum khususnya dibidang hukum pertanahan.
- Penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan masukan bagi kalangan akademis, Pemerintah khususnya dalam hal ini Badan Pertanahan, serta bagi masyarakat umum tentang tanah yang bukti kepemilikannya berdasarkan atas SK Gubernur yang sudah tidak berlaku dan bagaimana Hak Atas

Tanah yang timbul dengan adanya SK Gubernur yang sudah tidak berlaku tersebut.

1.5 Metode Penelitian.

a. Pendekatan Masalah.

Pada tulisan ini menggunakan Type Penelitian Normatif dengan menggunakan Pendekatan terhadap Perundang-undangan atau Statute Approach.

b. Bahan hukum yang digunakan.

Dalam melakukan kajian hukum tentang masalah diatas, bersumber pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum prime berupa peraturan Perundang-undangan sebagai bahan hukum yang bersifat mengikat, sedangkan bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang bersifat menjelaskan bahan hukum primer yang terdiri dari literatur dan karya ilmiah lainnya yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

c. Prosedur Pengumpulan dan Perolehan Bahan Hukum.

Bahan hukum dalam Penelitian Yuridis Normatif ini diperoleh melalui studi dokumen dalam hal ini adalah Surat Keputusan Gubernur atau bahan pustaka dengan mengacu pada

norma-norma hukum yang terdapat dalam Peraturan Perundang-undangan yaitu UUPA, Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 6 tahun 1972 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 5 tahun 1973 (kedua peraturan ini tidak berlaku lagi) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1999 serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999, Peraturan-peraturan tentang Pendaftaran Tanah, buku-buku tentang Pertanahan dan Perolehan Hak Atas Tanah atau literatur untuk memperoleh bahan hukum yang sesuai obyek penelitian, kemudian disusun secara sistematis berdasarkan obyek penelitian tersebut.

d. Analisa Bahan Hukum.

Analisis masalah dalam penelitian hukum yang diperoleh melalui inventarisasi Peraturan Perundang-undangan dan kajian pustaka maupun data penunjang lainnya yang dipergunakan untuk menyelesaikan permasalahan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

1.6 Pertanggungjawaban Sistematika.

Berdasarkan penulisan ini, yang dikemukakan dalam permasalahan tersebut diatas diuraikan dalam 4 (empat) Bab yaitu :

Bab I : Merupakan Bab Pendahuluan yang berisi tentang latar belakang permasalahan, tujuan dan manfaat penelitian serta kajian pustaka sebagai kerangka dan landasan teori metode penelitian sebagai pertanggung jawaban ilmiah penulisan dan diakhiri dengan pertanggung jawaban sistematika.

Bab II : Pada Bab ini mengetengahkan keberadaan SK. Gubernur tentang Surat Keputusan Pemberian Hak dalam Pemberian Hak Milik atas Tanah yang didalamnya dipaparkan mengenai bagaimana perolehan hak milik melalui penetapan pemerintah.

Bab III : Pada Bab ketiga ini dibahas mengenai bagaimana prosedur dan tata cara pendaftaran SKPH untuk mendapatkan Hak Milik Atas Tanah dalam hal ini terbitnya alat bukti yang kuat yaitu sertipikat, yang didalamnya mengetengahkan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi dalam rangka mendapatkan sertipikat .

Bab IV : Bab penutup yang merupakan akhir dari penulisan tesis ini yang isinya sebagai rangkuman atas permasalahan yang dirumuskan serta saran yang merupakan sumbangan pemikiran agar bisa menjadi usulan untuk instansi-instansi yang terkait dan juga bagi masyarakat umum yang memiliki permasalahan tentang tanah yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat dalam tesis ini.

Bab II

Keberadaan SK.Gubernur tentang SKPH dalam Pemberian Hak Milik Atas Tanah

2.1. Perolehan Hak Milik melalui Penetapan Pemerintah.

Semenjak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, persoalan Hak Milik Atas Tanah dan segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah tunduk pada ketentuan tersebut, UUPA telah menggariskan beberapa ketentuan pokok tentang hak milik atas tanah disertai suatu amanat untuk mengatur lebih lanjut hal tersebut dalam berbagai peraturan pelaksana.⁴

Secara khusus pengaturan mengenai Hak Milik atas tanah dalam UUPA dijumpai dalam bagian III Bab I Pasal 20 sampai dengan pasal 27, yang memuat prinsip-prinsip umum tentang hak milik atas tanah.

Selanjutnya dalam pasal 50 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang, namun hingga saat ini undang-undang mengenai hak milik atas tanah yang diamanatkan oleh UUPA belum juga ditetapkan oleh pemerintah.⁵

Menghadapi hal yang demikian, pembuat UUPA sudah menyadari dan karenanya menyiapkan adanya suatu pasal peralihan sebagaimana tersebut dalam pasal 56 UUPA yang menentukan "Selama Undang-undang mengenai Hak Milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan

⁴ Soejono dan H. Abdurrahman, Prosedur Pendaftaran Tanah, Rineka Cipta, Cet I, h. 4.

⁵ Ibid.

peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini." Dengan demikian, sampai sekarang kita masih hidup dalam suasana transisi mengenai hak milik atas tanah.⁶

Sifat-sifat Hak Milik yang terdapat dalam Pasal 20 UUPA dapat diuraikan sebagai berikut :⁷

(1) Turun - temurun.

Artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.

(2) Terkuat.

Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.

(3) Terpenuhi.

Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

(4) Dapat beralih dan dialihkan.

(5) Dapat dibebani kredit dengan dibebani hak tanggungan.

(6) Jangka waktunya tidak terbatas.

Hak Milik pada dasarnya merupakan hak yang asli, dalam arti bersumber langsung dari negara.

⁶ Ibid.

⁷ H. Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanian, Prestasi Pustaka, Cet. I, 2002, h.5.

Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa Hak Milik merupakan hak turun temurun yang terpenuh, terkuat dan paling sempurna dibandingkan dengan hak-hak kebendaan lainnya yang dapat dipunyai oleh siapa saja sesuai ketentuan undang-undang, dalam arti pemegangnya dapat berbuat apa saja terhadap barang miliknya tersebut.

Secara lebih khusus mengenai terjadinya Hak Milik atas tanah, pengaturannya dapat dijumpai pada pasal 22 UUPA :

- (1) Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, Hak Milik terjadi karena :
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah;
 - b. Ketentuan undang-undang.

Sehingga dengan hanya berlandaskan pada ketentuan Pasal 22 UUPA saja, maka pembahasan mengenai terjadinya atau perolehan hak milik atas tanah hanya berkenaan dengan :

a. Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat.

Sesuai dengan salah satu prinsip dasar dalam UUPA, bahwa UUPA adalah perangkat hukum yang berdasarkan atas hukum adat, walaupun kedudukan, pengertian, dan ruang lingkup dari hukum adat yang dimaksudkan disini adalah berbeda dengan kedudukan, pengertian, dan ruang lingkup hukum adat tradisional yang kita kenal sebelumnya.

Sehingga adalah wajar bilamana UUPA juga memberikan kemungkinan terjadinya hak milik menurut ketentuan-ketentuan yang dahulunya dikenal dalam hukum adat yang berlaku dalam masyarakat Indonesia. Adanya ketentuan ini menimbulkan tafsiran bahwa UUPA masih membuka peluang antara "tanah adat" dan "tanah barat" sehingga ada pula yang disebut "hak milik adat" dan "hak milik barat".

Hak milik yang terjadi karena hukum adat akan menimbulkan apa yang disebut hukum adat, dan hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah atau penetapan undang-undang menimbulkan "hak milik menurut undang-undang".

Hak milik yang dimaksud disini tentunya adalah hak milik atas tanah menurut konsepsi UUPA, hanya terjadinya didasarkan pada kebiasaan-kebiasaan umum yang berlaku dalam hukum adat.

Apa yang dimaksud dengan terjadinya hak milik atas tanah menurut hukum adat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 22 ayat (1) UUPA, menimbulkan beberapa pendapat, pada hal dalam penjelasan Pasal 22 ayat (1) UUPA disebutkan sebagai misal cara terjadinya hak milik menurut hukum adat ialah pembukaan tanah. Cara-cara ini akan akan diatur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara, sehingga pada penjelasan Pasal 22 UUPA ini hanya disebutkan contohnya saja bukan penjelasan terinci.

Menurut Boedi Harsono dalam salah satu bukunya bahwa terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber

pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat.

b. Terjadinya hak milik karena ketentuan Undang-undang.

Sebelum berlakunya UUPA, Hukum Agraria mempunyai sifat dualisme yang mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut Hukum Adat dan hak-hak tanah Hukum Barat.

Setelah berlakunya UUPA, diadakan Unifikasi atas Hukum Agraria, karena adanya hukum masyarakat dan kesatuan hukum dan adanya kepentingan perekonomian.

Setiap hak atas tanah yang ada sebelum UUPA berlaku, baik hak barat maupun hak Indonesia, oleh ketentuan-ketentuan konversi UUPA diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang disebut dalam Hukum Tanah yang baru.

Prinsipnya ialah bahwa hak yang lama diubah menjadi hak yang baru yang sama atau hampir sama wewenang pemegang haknya, yang disebut dengan konversi hak-hak atas tanah, ialah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA.⁸

⁸ Effendi Perangin, Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cetakan Keempat, h. 145.

c. Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah.

Secara umum mengenai pemberian Hak Milik atas tanah telah diatur dalam PMA 3/99 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dan PMA 9/99 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang diundangkan pada tanggal 19 Februari 1999 oleh pemerintah.

Menurut PMA 3/1999, bidang tanah yang diberikan dengan hak atas tanah adalah tanah negara, termasuk tanah negara yang sebagian kewenangan hak menguasainya telah dilimpahkan kepada instansi atau badan lain.

Kewenangan dalam pemberian Hak Milik menurut PMA 3/1999 ada pada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan Kepala Kanto Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Adapun kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya berdasarkan Pasal 3 PMA 3/1999 adalah mengenai :

1. Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 HA (dua hektar);

2. Pemberian Hak milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M² (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
3. Pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program :
 - a. transmigrasi;
 - b. redistribusi tanah;
 - c. konsolidasi tanah;
 - d. pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis.

Kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi berdasarkan pasal 7 PMA 3/1999 memberi keputusan mengenai :

1. pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 HA (dua hektar);
2. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 5.000 M² (lima ribu meter persegi), kecuali kewenangan pemberiannya telah

dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berwenang memberi keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak milik atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/Kotamadya.

Mengenai prosedur atau tata cara pemberian Hak atas tanah diatur dalam PMA 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

PMA 9/99 merupakan kelanjutan dari PMA 3/1999 dengan tujuan agar ada keseragaman Kewenangan dan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah dan Pembatalan Hak Atas Tanah.

Pada kesempatan ini yang menjadi pokok bahasan adalah tata cara perolehan Hak Milik yang diatur mulai pasal 8 sampai dengan pasal 16 PMA 9/1999.

Pasal 8 mengatur bahwa tidak hanya Warga Negara Indonesia saja yang memperoleh Hak Milik Atas Tanah, melainkan diberikan juga kepada Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah

sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Bank Pemerintah serta Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah, namun pemberian hak milik untuk badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah tersebut hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsi dari badan hukum tersebut.

Permohonan Hak Milik atas tanah Negara diajukan secara tertulis (pasal 9 ayat 1) yang memuat : (ayat 2)

1. Keterangan mengenai pemohon :

- a. apabila perorangan meliputi nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, pekerjaan serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
- b. apabila Badan Hukum meliputi nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat

mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

- a. dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- b. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi disebutkan tanggal dan nomornya);
- c. jenis tanah (pertanian/non pertanian);
- d. rencana penggunaan tanah;
- e. status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

3. Lain-lain :

- a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;

b. keterangan lainnya yang dianggap perlu.

Selain permohonan tertulis yang berisikan hal-hal yang terdapat pada pasal 9, permohonan hak milik tersebut dilampiri dengan (Pasal 10) :

1. Mengenai pemohon :

- a. jika perorangan : foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
- b. jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriaannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. mengenai tanahnya :

- a. data yurisdik : sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan runah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah yang lainnya;
- b. data fisik : surat ukur, gambar situasi, dan IMB, apabila ada;
- c. surat lain yang dianggap perlu.

3. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh.

Permohonan Hak Milik dan lampiran-lampirannya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 9 dan 10 diajukan kepada Menteri melalui Kepala antor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan (pasal 11).

Setelah permohonan diterima, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan beberapa hal yang berkaitan dengan permohonan beserta lampiran-lampirannya yaitu :

1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. mencatat dalam formulir isian sesuai contoh.
3. Membrikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian contoh.
4. memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

Apabila ternyata tanah yang dimohon tersebut belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.

Pasal 13 ayat 3, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan :

- a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering repport);
- b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara;

- c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap, maka Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.

Setelah mempertimbangkan pendapat dari Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah disertai dengan pendapat dan pertimbangannya.

Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor

Wilayah memerintahkan Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk mencatat dalam formulir isian serta memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan dan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisikatas tanah yang dimohon, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakan.

Apabila keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, maka Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangan.

Setelah berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan diterima Menteri, maka Menteri memerintahkan kepada ejabat yang ditunjuk untuk mencatat dalam formulir isian serta memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data

fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon serta mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Keputusan pemberian Hak Milik atau keputusan penolakan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Menteri, disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

PMA 3/99 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara merupakan pengganti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 (selanjutnya disebut PMDN 6/72) tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah yang merupakan suatu aturan yang mengeluarkan produk yang biasa disebut Surat Keputusan Gubernur atau SK. Gubernur. Juncto PMA 9/99 tentang

Tata Cara Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah yang juga merupakan pengganti dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973 (selanjutnya disebut PMDN 5/73) tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.

Untuk selanjutnya pada tulisan ini akan dibahas mengenai Terjadinya hak milik karena Penetapan Pemerintah.

2.2 SK. Gubernur tentang Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai dasar perolehan Hak Milik Atas Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah yang telah diubah dan ditambah dengan beberapa peraturan dan keputusan yang merupakan suatu aturan yang mengeluarkan produk yang biasa disebut Surat Keputusan Gubernur atau SK. Gubernur.

Pada PMDN 6/72 kewenangan pemberian Hak Milik dilimpahkan kepada Gubernur Kepala daerah untuk (pasal 2)

1. Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M², dan tanah bangunan/perumahan yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M²;

2. Permohonan penegasan status tanah sebagai hak milik dalam rangka pelaksanaan ketentuan-ketentuan Konversi Undang-undang Pokok Agraria;
3. Permohonan pemberian hak milik atas tanah negara :
 - kepada para transmigran;
 - dalam rangka pelaksanaan Landreform;
 - kepada para bekas gogol tidak tetap, sepanjang itu merupakan bekas gogolan tidak tetap.

Dalam penjelasan PMDN 6/72, pelimpahan tugas dan kewenangan Agraria dalam hal Pemberian Hak Milik atas tanah diberikan Negara atau pemerintah kepada Gubernur Kepala Daerah dalam kedudukan dan fungsi sebagai alat pemerintah, merupakan kebijakan pemerintah untuk menjalankan politik dekonsentrasi yang merupakan komplement yang vital dalam rangka menuju tercapainya dekonsentrasi teritorial.

Mengenai prosedur atau tata cara pemberian Hak atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 5 tahun 1973 (selanjutnya disebut PMDN 5/73) tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, khusus untuk pemberian Hak Milik diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 12.

Hak milik dapat diberikan kepada (pasal 3) :

- (a) Warga Negara Indonesia;
- (b) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah no. 38 tahun 1963 yaitu Bank-bank yang didirikan oleh Negara, Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian, Badan-badan Keagamaan dan Badan-badan Sosial.

Menurut Pasal 4 PMDN 5/73, permohonan diajukan oleh pemohon kepada pejabat yang berwenang dengan perantara Bupati Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan, Permohonan Hak Milik atas tanah Negara diajukan secara tertulis yang memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon :
 - a. apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih jadi tanggungannya; (harus dilampiri keterangan Kewarganegaraan Indonesia)

- b. apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan Menteri Dalam Negeri tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang boleh mempunyai tanah dengan hak milik. (harus dilampiri akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik)

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi :

- a. letak, luas dan batas-batasnya (kalau ada sebutkan tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasinya);
- b. Status : sebutkan sertipikat/akta pejabat balik nama/surat keterangan pendaftaran tanah, petuk pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau tanda bukti hak yang lain (kalau ada) yang menunjuk status tanahnya sebelum menjadi tanah negara;
- c. Jenisnya : tanah pertanian (sawah, tegal, kebun) atau tanah bangunan;

d. Penguasaannya : sudah atau belum dikuasai pemohon.

Kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya.

e. Penggunaan : direncanakan oleh pemohon akan dipergunakan untuk apa.

(jika telah ada, dibuatkan turunan sertipikat/akta pejabat balik nama, surat ukur/gambar situasi, petuk pajak bumi/verponding Indonesia atau surat keterangan pendaftaran tanah. Jika belum ada surat ukur/gambar situasinya maka dilampirkan gambar situasi yang dibuat oleh pemohon sendiri.)

3. Lain-lain :

a. Tanah-tanah yang telah dipunyai oleh pemohon, termasuk yang dipunyai oleh isteri/suami serta anak-anak yang masih menjadi tanggungannya : status hukumnya, letaknya dan tanda buktinya.

b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Setelah berkas permohonan diterima, maka Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya (pasal 5) :

- a. Memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengurusan Hak yang bersangkutan agar mencatatnya didalam daftar permohonan Hak Milik yang disediakan untuk itu dan memeriksa apakah keterangan-keterangan yang dimaksudkan dalam pasal 4 sudah lengkap dan jika belum lengkap, pemohon diharap untuk melengkapinya.
- b. Memanggil pemohon untuk melengkapi keterangan yang belum lengkap dan membayar kepada Kepala Sub Bagian Administrasi Sub Direktorat Agraria persekot biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut.
- c. Memerintahkan seksi-seksi pendaftaran tanah, Tata Guna Tanah dan Pengurusan Hak Tanah agar menyelesaikan bahan-bahan yang diperlukan untuk mengambil keputusan atas permohonan tersebut, antara lain :
 1. Surat Keterangan Pendaftaran tanah (kalau belum ada).
 2. Gambar Situasi/Surat Ukur (kalau belum ada).
 3. Pertimbangan apakah pemberian tanah untuk peruntukan yang dimohon itu memenuhi persyaratan tata guna tanah.

4. Diperlukan atau tidaknya pertimbangan dari instansi-instansi lain yang ada hubungannya dengan tanah yang dimohon.
- d. Jika bahan-bahan yang tersedia belum cukup untuk mengambil keputusan, maka diadakan pemeriksaan tempat atau lokasi tanah yang dimohonkan.
- e. Mengirimkan berkas permohonan kepada Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Propinsi.
- f. Menyampaikan selembor tembusan dari pertimbangan tersebut kepada Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria dan kepada pemohon.
- g. Memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengurusan Hak Tanah untuk mencatat pengiriman berkas tersebut huruf e dalam daftar yang dimaksud dalam huruf a.
- h. Mengadakan perhitungan dengan pemohon mengenai persekot biaya yang dimaksud huruf b.

Setelah hal-hal diatas dijalankan, maka Kepala Direktorat Agraria Propinsi memerintahkan kepada Kepala Sub Direktorat Pengurusan Hak-hak Tanah untuk mengadakan pencatatan dalam buku khusus yang disediakan untuk itu dan meneliti apakah

keterangan-keterangan yang diperlukan telah lengkap dan jika belum lengkap supaya segera meminta kepada Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan untuk melengkapinya. (pasal 6)

Apabila semua keterangan yang diperlukan telah lengkap dan tidak ada lagi keberatan untuk meluluskan permohonan yang bersangkutan, sedang wewenang untuk memutus ada pada Gubernur Kepala Daerah, maka Kepala Direktorat Agraria Propinsi atas nama Gubernur Kepala daerah yang bersangkutan tersebut mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik Atas Tanah yang disebut dengan SK. Gubernur yang dimohon itu dan kemudian Surat Keputusan yang telah dikeluarkan tersebut dicatat dalam daftar khusus yang disediakan untuk itu dan diberi nomor urut.

Setelah SK. Gubernur tentang pemberian hak tersebut terbit, maka Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan memberitahukan kepada pemohon untuk memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam PMDN 5/73 maupun dalam SK. Gubernur tersebut.

Ketentuan Pasal 7 ayat (3) PMDN 5/73 di dalam Surat Keputusan Pemberian Hak harus memuat syarat-syarat umum yaitu :

- a. membayar uang pemasukan kepada negara dan uang sumbangan kepada Yayasan dana Landreform yang jumlah dan jangka waktu pembayarannya dinyatakan dalam Surat Keputusan tersebut. (Uang sumbangan kepada Yayasan dana Landreform diganti menjadi uang sumbangan Pelaksanaan Landreform dan harus disetor kepada kas negara.)
- b. hak milik yang diberikan itu harus didaftar pada Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan c.q Seksi Pendaftaran tanah, dengan membayar biaya pendaftaran yang jumlah dan jangka waktu pembayarannya dinyatakan dalam Surat Keputusan tersebut. Pendaftaran tersebut merupakan syarat dari lahirnya hak yang bersangkutan dan baru boleh dilakukan setelah semua syarat yang tercantum dalam Surat Keputusan Pemberian haknya dipenuhi.
- c. Negara membebaskan diri dari pertanggungjawab mengenai hal-hal yang terjadi sebagai akibat pemberian hak itu.

- d. Kelalaian terhadap syarat-syarat tersebut pada huruf a dan b diatas yang dinyatakan secara khusus dalam Surat Keputusan Pemberian Hak tersebut, dapat dijadikan alasan untuk membatalkan Pemberian Hak tersebut.

Pada tulisan ini dilampirkan juga contoh SK. Gubernur yang peruntukannya untuk perumahan dan untuk tanah pertanian.

Syarat-syarat yang terdapat dalam SK. Gubernur untuk Perumahan :

1. Segala akibat, biaya dan untung rugi yang timbul karena pemberian hak milik ini maupun dari segala tindakan penguasa atas bidang tanah tersebut, adalah tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak.
2. Masing-masing bidang tanah tersebut harus diberi tanda batas sesuai dengan ketentuan dalam peraturan Menteri Agraria nomor 8 tahun 1961.
3. Para penerima hak wajib membayar uang pemasukan kepada Negara sebesar jumlah yang ditetapkan dalam daftar lampiran surat keputusan ini pada Kas Negara atau melalui Giro Pos setempat, dan harus dibayar dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keputusan ini.

4. Penerima hak wajib membayar uang pemasukan pada Yayasan Dana Landreform Pusat sebesar jumlah yang ditetapkan di dalam daftar lampiran surat keputusan ini, jumlah mana harus disetor melalui Bank Negara Indonesia Unit II (Bank Rakyat Indonesia) setempat atas rekening Yayasan Dana Landreform Pusat, dan harus dibayar lunas dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keputusan ini.
5. Untuk memperoleh tanda bukti hak (Sertipikat) Hak Milik tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Surabaya di Surabaya sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961, setelah syarat-syarat tersebut pada angka 3 dan 4 diatas dipenuhi.
6. Hak Milik tersebut hanya dapat diberikan kepada mereka yang berkewarganegaraan Indonesia tunggal dan tidak terdapat indikasi langsung ataupun tidak langsung terlibat gerakan terkutuk G.30 S./P.K.I.
7. Hak Milik tersebut hanya dapat diberikan kepada mereka yang telah melunasi kewajiban membayar Iuran Pembangunan Daerah tahun 1968.

8. Hak Milik tersebut hanya dapat diberikan kepada mereka yang telah atau akan mempergunakan tanah tersebut untuk bangunan perumahan tempat tinggal dan tidak diperbolehkan mendirikan bangunan untuk perusahaan.
9. Penerima hak milik harus bersedia menyerahkan tanahnya tanpa ganti rugi kepada Pemerintah Daerah Kotamadya Surabaya apabila dikemudian hari ternyata sebagian/seluruh tanahnya terkena garis sempadan jalan atau rencana perkembangan kota lainnya.
10. Penerima hak milik harus mematuhi segala peraturan yang berlaku terhadap pemberian hak milik ini, dan hak milik ini dinyatakan berlaku sejak tanggal ditetapkannya Surat Keputusan ini.
11. Surat keputusan hak milik ini dengan sendirinya batal apabila penerima hak milik tidak memenuhi kewajiban-kewajiban tersebut pada angka 2 s/d 10 di atas.
12. Surat keputusan ini akan dicabut atau diralat sebagaimana mestinya apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan atau kesalahan.

Syarat-syarat yang terdapat dalam SK. Gubernur untuk Tanah Pertanian :

- a. Tanah yang diberikan hak milik itu oleh yang menerima HARUS diberi tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961;
- b. Hak Milik yang diberi itu HARUS didaftarkan kepada Kepala Kantor Agraria Kabupaten yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah no. 10 Tahun 1961;
- c. Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal surat keputusan ini, DILARANG memindahkan hak atas tanah tersebut kepada orang lain;
- d. Pelanggaran terhadap larangan tersebut dalam huruf "c" diktum ini, dapat dijadikan alasan untuk mencabut hak milik yang diberikan.

Kewajiban tentang Pembayaran uang pemasukan kepada Negara dan kewajiban pembayaran uang pemasukan pada Yayasan Dana Landreform yang terdapat dalam SK. Gubernur tersebut, harus dibayar lunas dalam waktu paling lama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal dikeluarkannya SK. Gubernur tersebut.

Namun dalam kenyataannya banyak pemohon hak milik atas tanah negara yang belum dapat memenuhi kewajiban untuk membayar uang pemasukan kepada Negara atau kepada Yayasan Landreform atau bahkan kewajiban untuk mendaftarkan haknya di Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya setempat sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam SK. Gubernur tersebut.

Kemudian setelah semua syarat dan kewajiban telah dipenuhi, maka atas permintaan penerima hak segera dilakukan pendaftaran dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat haknya menurut ketentuan PP no. 10 tahun 1961. (pasal 10)

Dalam hal pemohon Hak Milik atas tanah tersebut belum mampu atau belum bisa memenuhi kewajiban untuk membayar uang pemasukan kepada Negara, maka untuk membantu pemohon hak pemerintah mengeluarkan PMDN No. 3 Tahun 1977 yang mengatur tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Perpanjangan Jangka Waktu Pembayaran Uang Pemasukan kepada Negara dalam rangka Pemberian Hak Atas Tanah dan Pendaftaran.

Pengaturan jangka waktu untuk pengajuan permohonan perpanjangan jangka waktu pendaftaran dan penyelesaian

pembayaran uang pemasukan kepada Negara dan kepada Yayasan Dana Landreform, dimaksudkan agar masalah tersebut tidak berlarut-larut penyelesaiannya.

Apabila setelah diberi perpanjangan jangka waktu pendaftaran, pemohon tetap tidak atau belum dapat memenuhi kewajibannya untuk mendaftarkan haknya dalam jangka waktu yang telah ditetapkan didalam Surat Keputusan perpanjangan jangka waktu pendaftaran, maka Surat Keputusan pemberian haknya menjadi batal dengan sendirinya, dan tidak dapat diperpanjang lagi.

Dengan tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban yang ada pada SK. Gubernur saja menyebabkan batalnya pemberian hak atas tanah tersebut, apa lagi sampai dengan muncul dan diberlakukannya PMA 3/99 khususnya dalam pasal 17 yang menyebutkan :

Dengan berlakunya peraturan ini, maka :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan;

2. Semua ketentuan yang dimaksud melimpahkan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan/keputusan lainnya, dinyatakan tidak berlaku.

Juncto PMA 9/99 khususnya pasal 152, maka secara Yuridis SK. Gubernur menjadi tidak berlaku lagi dengan sendirinya dan tidak dapat diperpanjang, karena dicabutnya PMDN 6/72 juncto PMDN 5/73.

Batal dan tidak berlakunya SK. Gubernur dikarenakan tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban yang ada pada peraturan pemerintah maupun kewajiban yang ada pada SK. Gubernur itu sendiri serta dinyatakan tidak berlaku lagi PMDN 6/72 juncto PMDN 5/73, sehingga dengan batal dan tidak berlakunya SK. Gubernur tersebut, maka tanah yang dimohonkan haknya menjadi tanah negara, sehingga apabila pemohon masih memerlukan tanah dengan SK. Gubernur yang batal atau tidak berlaku lagi, maka kepadanya diharuskan untuk mengajukan permohonan baru dengan aturan yang berlaku sekarang.

Permohonan hak baru yang dimaksud disini adalah permohonan yang mengacu pada peraturan yang berlaku saat ini yaitu PP No. 24 Tahun 1997, PMA 3/99, PMA 9/99 dan peraturan-

peraturan pemerintah lainnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan permohonan hak atas tanah dengan pembuktian hak lama yang dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, sehingga dalam pengajuan permohonannya penguasaan tanah secara fisik atau nyata merupakan salah satu dasar untuk perolehan hak atas tanah.

Namun yang perlu digaris bawahi disini adalah bahwa akibat batal dan tidak berlakunya SK. Gubernur yang disebabkan tidak dipenuhinya syarat administratif dan tidak berlakunya aturan lama, bukan berarti dalam pengajuan permohonan hak yang baru berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, SK Gubernur yang batal atau tidak berlaku tadi tidak perlu dilampirkan, SK. Gubernur tersebut harus tetap dilampirkan karena pada hakekatnya SK. Gubernur tersebut sama dengan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang berlaku sekarang.

Dilampirkannya SK. Gubernur yang batal maupun tidak berlaku lagi dalam pengajuan permohonan hak baru tadi mempermudah dalam hal pengurusannya karena SK. Gubernur tersebut digunakan sebagai alat bukti tertulis Pasal 60 ayat 2e

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau keterangan penguasaan bahwa tanah yang dimintakan hak di atasnya pernah diajukan permohonan haknya.

Proses permohonan hak pada SK. Gubernur yang batal tadi mulai dari awal yaitu dimulai dengan pengukuran tanahnya dan lain sebagainya, namun dengan adanya SK. Gubernur yang batal tersebut tidak perlu lagi adanya bukti-bukti lain seperti halnya permohonan hak dengan pembuktian hak baru seperti Sporadik, Riwayat tanah dari kelurahan dan persaksian.

Bab III

Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak

3.1. Kewajiban yang harus dipenuhi untuk memperoleh hak milik.

Setelah Pemohon Hak memperoleh Surat Keputusan Pemberian Hak, maka pemohon harus mendaftarkan Surat Keputusan tersebut untuk dicatat dalam daftar khusus yang disediakan untuk itu dan diberi nomor urut yang nantinya akan diberikan suatu tanda bukti yang kuat mengenai tanah yang dimohonkan tersebut.

Pendaftaran Surat Keputusan tersebut harus disertai dengan beberapa kewajiban yang harus dipenuhi oleh si penerima hak, untuk ketentuan PMDN 5/73 selain kewajiban-kewajiban yang ada di Surat Keputusan, pasal 7 ayat (3) PMDN 5/73 menentukan syarat-syarat umum antara lain :

- a. harus membayar uang pemasukan kepada Negara dan uang sumbangan kepada Yayasan Dana Landreform yang jumlah dan jangka waktu pembayarannya dinyatakan dalam surat keputusan tersebut;
- b. bahwa Hak Milik yang diberikan itu harus didaftarkan kepada Kantor Sub Direktorat Agraria

Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan c.q. Seksi Pendaftaran Tanah, dengan membayar biaya pendaftaran yang jumlah dan jangka waktu pembayarannya dinyatakan dalam surat keputusan tersebut. Pendaftaran tersebut merupakan syarat bagi lahirnya hak yang bersangkutan dan baru boleh dilakukan setelah semua syarat yang tercantum dalam surat keputusan pemberian haknya dipenuhi;

- c. Negara membebaskan diri dari pertanggung jawab mengenai hal-hal yang terjadi sebagai akibat pemberian hak itu;
- d. Kelalaian terhadap syarat-syarat tersebut pada huruf a dan b diatas yang dinyatakan secara khusus dalam surat keputusan pemberian hak tersebut, dapat dijadikan alasan untuk membatalkan pemberian hak tersebut.

Sedangkan pada PMA 9/1999, dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah atau Menteri, maka berdasarkan pasal 103, penerima hak atas tanah diwajibkan untuk memenuhi kewajibannya yaitu :

- a. membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- b. memelihara batas-batas;
- c. menggunakan tanah secara maksimal;
- d. mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah;
- e. menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup;
- f. kewajiban yang tercantum dalam sertipikat.

Apabila penerima hak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan diatas maka Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah atau Menteri yang mengeluarkan keputusan pemberian hak tersebut dapat membatalkan haknya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Pasal 1 ayat (1) ketentuan ini memberi definisi tentang Bea Perolehan Hak atas

Tanah dan Bangunan yaitu pajak yang dikenakan atau perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang selanjutnya disebut pajak.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan terjadi karena adanya (pasal 2 ayat (2) :

a. Pemindahan hak karena :

1. jual beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. hibah wasiat;
5. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
6. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
7. penunjukan pembeli dalam lelang;
8. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. hadiah.

b. Pemberian Hak baru karena :

1. kelanjutan pelepasan hak;
2. diluar pelepasan hak.

Ketentuan pembayaran uang pemasukan pada Negara diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Pasal 2 ketentuan ini menegaskan bahwa dalam setiap pemberian hak atas tanah penerima hak diwajibkan membayar uang pemasukan kepada Negara yang merupakan penerimaan negara yang harus disetor kepada rekening Pemerintah yang ditunjuk.

Pada pemberian Hak Milik harga dasar atau jumlah uang yang dijadikan dasar dalam perhitungan uang pemasukan adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa apabila untuk tanah yang bersangkutan belum ditetapkan NJOP nya, maka harga dasar tanah ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan memperhatikan NJOP tanah yang sudah ditetapkan disekitar lokasi tersebut dan pendapat dari Kepala Kantor Pelayanan PBB setempat.

Besarnya uang pemasukan untuk pemberian Hak Milik ditetapkan dengan rumus (Pasal 3 ayat (1)) :

- a. untuk tanah pertanian :

1) sampai dengan seluas 2 Hektar : $0\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$.

2) Lebih dari 2 hektar sampai dengan 5 hektar : $2\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$.

3) Lebih dari 5 hektar : $5\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$.

b. untuk tanah non pertanian termasuk untuk rumah kebun :

1) sampai dengan seluas 200 m^2 : $0\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$.

2) Lebih dari 200 m^2 sampai dengan 600 m^2 : $2\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$.

3) Lebih dari 600 m^2 sampai dengan 2000 m^2 : $4\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$.

4) Lebih dari 2000 m^2 : $6\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$.

Ketentuan Peralihan peraturan ini menyebutkan bahwa Keputusan pemberian hak atas tanah yang ditetapkan sebelum tanggal berlakunya peraturan ini tetapi belum dibayar uang pemasukannya, atas permintaan pemohon dapat ditetapkan kembali uang pemasukannya sesudah berlakunya peraturan ini dengan pedoman penetapan uang pemasukan menurut peraturan ini, dengan ketentuan bahwa sepanjang mengenai pengenaan Bea

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan keputusan pemberian hak tersebut dianggap diterbitkan pada tanggal penetapan kembali uang pemasukan tersebut.

Pada Ketentuan Penutup pasal 8 dan 9 peraturan ini menyebutkan bahwa pungutan-pungutan dalam rangka pemberian hak atas tanah berupa :

- a. uang tahunan dalam Pemberian Hak Guna Usaha;
- b. uang sumbangan Pelaksanaan Landreform;
- c. uang administrasi, tidak dipungut lagi.

Dan dengan berlakunya peraturan ini, maka Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 tentang Pedoman Mengenai Penetapan Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan dan Administrasi yang Bersangkutan dengan Pemberian Hak-hak atas Tanah Negara tidak berlaku lagi.

Selain Pasal 103 PMA 9/1999, penerima hak juga harus memenuhi kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam Surat keputusan pemberian Hak Milik telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah atau Menteri, seperti contoh Surat Keputusan yang menjadi lampiran dalam

tulisan ini, yaitu dalam ketentuan MENETAPKAN si penerima hak harus :

- (1) dengan segala akibat, biaya, untung dan rugi yang timbul karena pemberian hak ini, maupun dari segala tindakan atas penguasaan tanah yang bersangkutan, menjadi tanggung jawab sepenuhnya penerima hak;
- (2) Bidang tanah tersebut harus diberi tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta harus dipelihara keberadaannya;
- (3) Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya dan sifat serta tujuan dari hak yang diberikan;
- (4) Penerima hak wajib membayar lunas uang pemasukan kepada Negara melalui Bendahara Khusus/Penerimaan Kantor Pertanahan Kota Surabaya;
- (5) Mendaftarkan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya;
- (6) Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertipikat, penerima hak harus terlebih dahulu membayar lunas

uang pemasukan kepada Negara dan mendaftarkan hak atas tanahnya selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal keputusan;

(7) Keputusan pemberian hak milik batal dengan sendirinya apabila penerima hak tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya diatas;

(8) Keputusan ini dengan sendirinya menjadi batal, apabila terdapat kekeliruan dalam penetapannya dan/atau ternyata obyek keputusan ini adalah asset Pemerintah Daerah atau asset Instansi Pemerintah.

Dengan demikian Surat keputusan pemberian hak milik yang dicontohkan diatas dapat batal apabila selambat-lambatnya dalam waktu 6 (enam) bulan si penerima hak tidak segera membayar uang pemasukan kepada Negara dan mendaftarkan hak atas tanahnya, Keputusan Pemberian hak milik tersebut batal dengan sendirinya dan apabila si penerima hak masih menginginkan tanahnya, si pemohon harus mengajukan permohonan baru lagi.

3.2 Akibat Hukum Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak.

Salah satu dari tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, sesuai dengan ketentuan pasal 19 ayat (2) Pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda-tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Yang dimaksud Tanda bukti hak pada ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c adalah Sertipikat (Pasal 1 ayat 20 PP. no. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Sehingga dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, PP. nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA.

Penerbitan Sertipikat Pasal 31 PP. nomor 24 tahun 1997 :

- (1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data

yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

- (2) Jika didalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c,d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- (3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh Menteri.

Penjelasan pasal 31 Ayat (2) diatas, Penerbitan sertipikat dimaksud agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud pasal 19 UUPA.

Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidak pastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1), pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidak lengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertipikat dapat diterbitkan.

Komentar A.P.Parlindungan, dalam bukunya Pendaftaran Tanah Di Indonesia tentang pasal 31 ini adalah :

- a. Penerbitan sertipikat hak atas tanah, jelaslah untuk pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis, kecuali masih ada catatan pada buku tanah maka sertipikat tidak dapat diterbitkan.
- b. Jika atas satuan rumah susun, tentunya atas bagian masing-masing diterbitkan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun sebanyak sejumlah pemiliknya.

Pasal 32

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut

pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan tersebut.

Komentar A.P.Parlindungan, dalam bukunya Pendaftaran Tanah Di Indonesia tentang pasal 32 ini adalah :

(1) Sertipikat hak atas tanah sudah dinyatakan dalam bagian I merupakan bukti yang kuat kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, atas data yuridis dan data fisiknya dan harus diterima sebagai data-data yang benar, sebagaimana yang juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya. Sebagaimana diketahui bahwa sertifikat itu adalah salinan dari buku tanah dan surat ukur tanah yang bersangkutan.

(2) Suatu sikap yang diambil dari ayat (2) bahwa negara tidak menjamin kebenaran mutlak dari data fisik dan data yuridis tersebut karena kita tidak menganut sistem

positif dalam penerbitan sertipikat tersebut. Publikasi positif itu belum sampai pada tingkatan pendaftaran tanah dewasa ini, tetapi masih menggunakan publikasi negatif. Hanya dari peraturan-peraturan yang ada dari PP. 24 Tahun 1997 ini sejauh mungkin diadakan beberapa tindakan biarpun bersifat negatif tetapi tidak dilakukan pengumpulan, pengolahan penyimpanan dan penyajian asal saja, tentu dengan beberapa perlakuan agar tidak ada atau sejauh mungkin diusahakan tidak akan ada gugatan dari pihak manapun juga.

Bab VI

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Dari pembahasan yang telah diuraikan dalam Bab II dan Bab III sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sesuai dengan rumusan masalan yang ada dalam Bab I, sebagai berikut :

1. Batal dan atau tidak berlakunya SK. Gubernur dikarenakan tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban yang ada pada SK itu sendiri maupun kewajiban-kewajiban yang ada pada peraturan perundang-undangan. Terhadap SK. Gubernur yang sudah tidak berlaku lagi, apabila si pemohon masih menginginkan tanah dengan SK. Gubernur yang sudah tidak berlaku tersebut, maka si pemohon dapat mengajukan permohonan hak baru sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sekarang.
2. Dalam hal permohonan hak baru diajukan, dan terhadap permohonan tersebut tidak ada keberatan dari yang berwenang, maka yang berwenang mengeluarkan Surat Keputusan tentang pemberian hak kepada pemohon yang

nantinya segera didaftarkan untuk dapat diberikan alat bukti yang kuat yaitu sertipikat, dengan catatan semua kewajiban yang ada pada Surat Keputusan Pemberian Hak dan Peraturan Perundang-undangan dipenuhi.

4.2 Saran

Sebagai salah satu jalan keluar untuk menyelesaikan permasalahan dalam tulisan ini, maka diberikan saran dan masukan :

1. Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional mendata daerah mana saja yang bukti kepemilikan tanahnya diberikan dengan SK. Gubernur yang sampai sekarang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk mendapatkan bukti kepemilikan yang tetap yaitu sertipikat dan memberi keringanan dalam hal permohonan hak baru.
2. Segera diadakan penyuluhan dari Badan Pertanahan selaku pengkoordinasi masalah pertanahan tentang pentingnya memiliki bukti yang kuat dan sah berupa sertipikat pemilikan hak atas tanah kepada masyarakat. Penyuluhan kemasyarakat dapat dibantu oleh aparat pemerintah daerah dalam hal ini mulai dari Camat, Lurah sampai aparat

pemerintahan yang paling rendah. Dan dalam hal proses pengurusan baik itu Pendaftaran Tanah maupun hal-hal yang menyangkut kepemilikan tanah Pemerintah diharapkan memberikan keringanan baik dalam hal biaya maupun prosedur pengurusan agar masyarakat tidak merasa terbebani untuk mengurus bukti kepemilikan tanah mereka sehingga Pemerintah tidak mengalami kesulitan dalam mengatur dan mengkoordinir pengaturan Pertanahan di Indonesia.

DAFTAR BACAAN

- Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka, Cetakan I, 2002.
- Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni Bandung, 1982.
- Boedi Harsono, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jilid I.
- _____, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Cetakan IX, 2003.
- Eddy Ruchiyat, Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi, Cetakan I, Jakarta, 1999.
- Effendi Perangin, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Cetakan I, Jakarta, 1987.
- _____, Hukum Agraria di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cetakan 4.
- Irawan Soerodjo, Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia, Cetakan I, Jakarta, 2003.
- John Salindeho, Manusia, Tanah, Hak dan Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 1999.
- Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan P.P 24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun 1998, Cetakan I, Bandung, 1999.
- R Soedargo, Peraturan Perundang-undangan Agraria I, Eresco, Bandung-Jakarta, 1961.

MEMBATJA :

d. s. b. :

MENIMBANG :

d. s. b. :

MENGINGAT :

d. s. b. :

MEMUTUSKAN :

PERTAMA :

Memberikan kepada orang-orang yang namanya tertantum didalam daftar lampiran surat keputusan ini dengan HAK MILIK atas tanah Negara bekas tanah partikelir untuk perumahan, bekas hak eigendom Verponding nomor, letak dan luasnya sebagai tertantum didalam daftar lampiran surat keputusan ini dengan syarat-syarat tersebut dibawah ini:

1. segala akibat, biaya dan untung rugi yang timbul karena pemberian hak milik ini maupun dari segala tindakan penguasaan atas bidang tanah tersebut, adalah tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak
2. masing-masing bidang tanah tersebut harus diberi tanda batas sesuai dengan ketentuan dalam peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961.
3. para penerima hak wajib membayar uang pemasukan kepada Negara sebesar jumlah yang ditetapkan didalam daftar lampiran surat keputusan ini (kolom 9) pada Kas Negara atau melalui Giro Pos setempat, dan harus dibayar lunas dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keputusan ini.
4. penerima hak wajib membayar uang pemasukan pada Jajasan Dana Landreform Pusat sebesar jumlah yang ditetapkan didalam daftar lampiran surat keputusan ini (kolom 10), jumlah mana harus disetor melalui Bank Negara Indonesia Unit II (Bank Rakyat Indonesia) setempat atas rekening Jajasan Dana Landreform Pusat, dan harus dibayar lunas dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keputusan ini.
5. untuk memperoleh tanda bukti hak Sertipikat Hak Milik tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Surabaya di Surabaya sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 1 tahun 1961.
6. hak milik tersebut hanya dapat diwariskan kepada mereka yang berkebangsaan Indonesia tinggal dan tidak terdapat didalam lampiran ataupun tidak langsung terlibat gerakan terketuk No. 32 S. H. K. 1.
7. hak milik tersebut yang dapat diberikan kepada mereka yang telah melunasi kewajiban mereka untuk pembangunan rumah tinggal, hak milik tersebut hanya dapat diberikan kepada mereka yang telah atau akan mempergunakan tanah tersebut untuk bangunan perumahan tempat tinggal dan tidak diperbolehkan mendirikan bangunan untuk perniagaan.
8. penerima hak milik harus bersedia menyerahkan tanahnya tanpa ganti rugi kepada Pemerintah Daerah Kotamadya Surabaya apabila dimasa datang hari ternyata sebagian seluruh tanahnya terpetakan sempadan jalan atau rencana perkembangan kota lainnya.
9. penerima hak milik harus mematuhi segala peraturan yang berlaku terhadap pemberian hak milik ini dan hak milik ini dijamin an beraku sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan ini.
10. surat keputusan hak milik ini dengan sendirinya batal apabila penerima hak milik tidak memenuhi kewajiban tersebut pada angka 2 dan 10 diatas.
11. surat keputusan ini akan ditinjau dan diubah sebagaimana mestinya apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan/kesalahan.

KEDUA :

Memberitahikan kepada Kepala Kantor Agraria Daerah Kotamadya Surabaya untuk membuat laporan surat keputusan ini dan menyampaikan kepada yang bersangkutan.

SALINAN :

d. s. b. :

KUTIPAN :

dari surat keputusan ini disampaikan kepada yang berkepentingan untuk diketahui dan dipergunakan seperlunya.

SESUAI DENGAN ASLINYA :

KEPALA KANTOR AGRARIA DAERAH
KOTAMADYA SURABAJA.

DITETAPKAN DI SURABAJA.

Pada tgl. 31 Desember 1968.

A. G. GUBERNUR KEPALA DAERAH PROPINSI
DJAWA TIMUR
KEPALA INSPEKSI AGRARIA DJAWA TIMUR

t. t. d.

(SOEPRAPTO S.H.)

Kepada :

Jah. Dir. Agr. Djawa Timur

Beperke Cita-jad 1/20



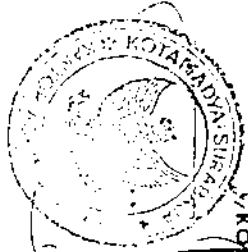
[Signature]
(HAM MOEKANT)

DAFTAR LAMPIRAN: Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat II
 21 Desember 1968 No. 1497/VI/XI/HST/68/Pan/68.

Nama Pemilik (hak)	Tempat tinggal	Jenis tanah: a. Desa/Blakang b. Lempungan c. Reklamasi	Nomor Kartu- hak	Luas tanah m ²	Dibebaskan untuk	Tanda Pori tersebut Eksk. Hak Hijauan Veg. No.	Uang pembebasan (Batas minimum Rp. Negara/Giro Tas. setempat)	Uang Taksiran Dana Labadim Gubernur/Prov. melay. Bank Negara Indonesia Tunt II/Bank Rakyat Indonesia (contoh)	Keterangan
IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA	Balong Cimanik 7000 Sumbaluh	Desa Cimanik Kec. Sumbaluh Kab. Sumbaluh	1000/70	1000	Dibebaskan	1000/70	1000/70	1000/70	

Sesuai dengan Aslinya:

KEPALA KANTOR AGRARIA DAERAH
 KOTAMADYA SURABAYA



(JANIS MOEKANTI)



GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I
JAWA TIMUR

KUTIPAN SURAT-KEPUTUSAN GUBERNUR KEPALA DAERAH
TINGKAT I JAWA TIMUR,

Nomor : D.A / C 1 / SK / 15 / GG / 198 /
Lampiran : 1 (satu) Daftar.

GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I JAWA TIMUR

MEMBACA : d.s.b.

MENIMBANG : d.s.b.

MENGINGAT : d.s.b.

MEMUTUSKAN :

P E R T A M A : Memberikan HAK MILIK atas tanah Hak Paksi belah Hak Gadjah tidak Tetap seluas 102,0600 Ha kepada 102 orang yang namanya tercantum pada Daftar Lampiran surat-Keputusan ini, masing-masing atas tanah sawah yang letak, luas dan batas-batasnya dinyatakan dalam ruang 5 s/d 7 di belakang nama yang bersangkutan.

K E D U A : Pemberian Hak Milik tersebut di atas disertai dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat di bawah ini :

- Tanah yang diberikan Hak Milik itu oleh yang menerimanya HARUS diberi tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961 ;
- Hak Milik yang diberikan itu HARUS didaftarkan kepada Kepala Kantor Agraria Kabupaten yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 ;
- Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal surat-Keputusan ini, DILARANG memindahkan hak atas tanah tersebut kepada orang lain ;
- Pelanggaran terhadap larangan tersebut dalam huruf "c" diktum ini, dapat dijadikan alasan untuk mencabut Hak Milik yang diberikan.

KETIGA

KETIGA

: Dengan diberikannya Hak Milik atas tanah yang bersangkutan, maka Hak Pakai atas tanah tersebut HAPUS.

KE-EMPAT

: Keputusan ini akan dicabut atau ditinjau sebagaimana mestinya apabila ternyata dikemudian hari terdapat kekeliruan.

SALINAN : d.s.b.

KUTIPAN : disampaikan kepada yang berkepentingan untuk diketahui dan diperhatikan.

DITETAPKAN DI SURABAYA :

TANGGAL : 28 MAR 1981

A.n. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I

JAWA TIMUR

Kepala Direktorat Agraria,

ttd.

IR SOEDJARWO SOEROMIHARDJO

NIP. 010025661

SESUAI DENGAN ASLINYA,

A.n. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I

JAWA TIMUR

Kepala Direktorat Agraria,

U. B

KEPALA SUB DIREKTORAT LANDREFORM



ROCTORANDUS WARDOJO

NIP. 010048454

Kepada

Sdr. Abd. Fakhri

di Desa Dukuh Tengan


Kecamatan Buduran

Kabupaten Sidoarjo.

KUTIPAN Difter Lampiran Surat-Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur
 Tanggal 28 MAR 1981 Nomor DA/C 1/SK/ 45 /GG/1981

PENERIMA-HAK		TANAH YANG DIBERIKAN				Keterangan
No. Urut	NAMA	TEMPAT TINGGAL :	MACAMNYA :	LETAKNYA :	LUAS (Hektar)	
		a. Desa b. Kecamatan c. Kabupaten	tanah sawah/ tanah kering	a. Desa b. Kecamatan c. Kabupaten	2. Utara b. Timur c. Selatan d. Barat	BATAS - BATASNYA
1	2	3	4	5	6	7
137. ✓	1 dsb. s/d 136 Abd. Fakhir ✓	a. Dukuh Tengah b. Buduran c. Sidoarjo	Sawah	a. Dukuh Tengah b. Buduran c. Sidoarjo	0,6300 ✓	a. Sawah Gunung ✓ b. Sawah Melan ✓ c. Patungan ✓ d. Sawah Rumanjaya- I Sali ✓
	138 dsb. s/d 162					

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

SESUAI DENGAN ASELINYA.
 A. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I
 JAWA TIMUR
 Kepala Direktorat Agraria.
 U. B.
 SUB DIREKTORAT LANDEFORMA

 DOCTORANDUS WARDHO



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURABAYA

NOMOR : 355 - 520.1 - 35.1 - 2003

TENTANG

PEMBERIAN HAK MILIK ATAS NAMA HENIK ENDAH POEDJASWATI,
ATAS TANAH DI KOTA SURABAYA, KECAMATAN RUNGKUT,
KELURAHAN KALIRUNGKUT, JALAN MEDOKAN ASRI TIMUR IX/23
(RUNGKUT LOR RLV BLOK J-16).

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURABAYA

MEMBACA surat permohonan dan [REDACTED] bertempat tinggal di Jalan [REDACTED] Surabaya, yang bertindak untuk atas nama [REDACTED] berkedudukan di Jalan [REDACTED] Surabaya, tanggal 25-7-2003, beserta berkas yang berhubungan dengan itu.

- MEMPERTIMBANG**
- a. Bahwa pemohon mengajukan permohonan Hak Milik atas sebidang tanah sesuai hasil pengukuran kadasteral, yang diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 9-6-2003 NIB: 02299, seluas 419 M2 (Empat ratus sembilan belas meter persegi), terletak di Jalan [REDACTED] Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur.
 - b. Bahwa tanah yang dimohon adalah sebagian Tanah Negara bekas Hak Yasan, yang telah dikuasai pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik yang asal perolehannya dari Yayasan Kas Pembangunan Kotamadya Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam hasil pemeriksaan petugas Konstatering Rapport yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) tanggal 21-8-2003 Nomor 776-IV/VIII 2003.
 - c. Bahwa pemohon telah mempergunakan tanah tersebut untuk rumah tempat tinggal sesuai dengan rencana pemanfaatan dan penggunaan tanahnya, serta telah memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan tanggal 23-7-1992 No.188.45/2456-92/402.5.09/1992.
 - d. Bahwa petugas Konstatering Rapport berpendapat permohonan tersebut dapat diperumbangkan untuk dikabulkan.
 - e. Bahwa pemohon telah melampirkan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (2a) Undang-Undang No.20 Tahun 2000.
 - f. Bahwa selubungan dengan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Hak Milik dimaksud dipandang telah cukup dan memenuhi syarat serta telah sesuai dengan kebijakan Pemerintah, sehingga dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan.

MENINGAT : ...

- MIENGINGAT :**
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ;
 2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. Nomor 20 Tahun 2000 ;
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ;
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2003 ;
 6. Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001 jls. Nomor 103 Tahun 2001, Nomor 110 Tahun 2001 dan Nomor 34 Tahun 2003 ;
 7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 dan nomor 9 Tahun 1999 ;
 8. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 ;

MEMUTUSKAN

MENETAPKAN :

- PERTAMA :** Memberikan kepada [REDAKSI], berkedudukan di Jalan [REDAKSI] Surabaya, Hak Milik, semenjak tanggal Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Surabaya, atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 9-6-2003 NIB : 02299, seluas 419 M2 (Empat ratus sembilan belas meter persegi), terletak di Jalan [REDAKSI], Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut
1. Segala akibat, biaya, untung dan rugi yang timbul karena pemberian Hak ini, maupun dari segala tindakan atas penguasaan tanah yang bersangkutan, menjadi tanggung jawab sepenuhnya penerima hak.
 2. Bidang tanah tersebut harus diberi tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta harus dipelihara keberadaannya.
 3. Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya dan sifat serta tujuan dari hak yang diberikan.
 4. Penerima hak diwajibkan membayar lunas uang pemasukan kepada Negara melalui Bendahara Khusus Penerimaan Kantor Pertanahan Kota Surabaya sebesar Rp. 3.700.060.- (Tiga juta tujuh ratus ribu enam puluh rupiah).
 5. Mendaftarkan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan kota Surabaya.
- KEDUA :** Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa Sertipikat, penerima hak harus terlebih dahulu membayar lunas uang pemasukan kepada Negara dan mendaftarkan hak atas tanahnya sebagaimana dipersyaratkan pada Diktum PERTAMA butir 4 dan 5 tersebut diatas selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Keputusan ini.
- KETIGA :** Hak Milik ini, mulai berlaku sejak tanggal didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya.
- KEEMPAT :** Keputusan pemberian Hak Milik ini batal dengan sendirinya, apabila penerima hak tidak memenuhi kewajiban tersebut pada Diktum PERTAMA dan Diktum KEDUA.

KELIMA :...



- 3 -

KELIMA : Mengenal segala sesuatu yang berhubungan dengan pemberian Hak Milik ini, penerima hak dianggap memilih domisili pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

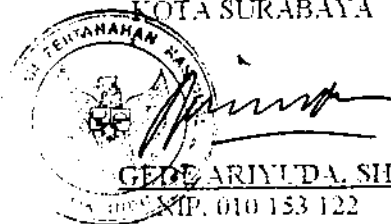
KEENAM : Apabila Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan yang dilampirkan ternyata kurang bayar, maka kekurangan pembayaran tersebut merupakan pajak terutang yang sepenuhnya menjadi tanggung jawab penerima hak.

KETUJUH : Keputusan ini dengan sendirinya menjadi batal, apabila terdapat kekeliruan dalam penetapannya dan atau ternyata obyek Keputusan ini adalah asset Pemerintah Daerah atau asset Instansi Pemerintah.

KEDELAPAN: Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

DITETAPKAN DI : SURABAYA
PADA TANGGAL : 22-10-2003

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURABAYA



Kepada :

D/a. _____

Jalan _____

Untuk diketahui dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Tembusan : Keputusan ini disampaikan kepada Yth.:

1. Deputy Bidang Pengkajian dan Hukum Pertanahan Badan Pertanahan Nasional di Jakarta.
2. Gubernur Jawa Timur di Surabaya.
3. Kepala Biro Keuangan Badan Pertanahan Nasional di Jakarta.
4. Kepala Biro Umum Badan Pertanahan Nasional di Jakarta.
5. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya.
6. Walikota Surabaya di Surabaya.
7. Kepala Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara di Surabaya.
8. Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Surabaya di Surabaya.